



## OBSERVATOIRE TERRITORIAL DU LOGEMENT ETUDIANT

DÉCEMBRE 2022

# OTLE Métropole de Lyon Le coût d'un logement étudiant en résidence

## APPROCHE COMPARÉE DES LOYERS ET DES SERVICES PROPOSÉS PAR LES GESTIONNAIRES

### SOMMAIRE

#### Chiffres clés

#### Qui sont les principaux gestionnaires ?

Dans neuf cas sur dix,  
« un logement = un étudiant »

#### Zoom sur les résidences service

Une dynamique de production  
soutenue dans les années à venir

Des niveaux de loyers très variables  
et difficilement comparables

Prestations dans les résidences :  
de la vie en communauté à l'offre  
hôtelière \*\*\*\*

- 2 Après une première publication centrée sur les principaux chiffres clés du parc de logements dédié aux étudiants dans la métropole de Lyon, l'Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise (UrbaLyon) s'est intéressée au coût d'un logement pour un étudiant.
- 3
- 5 Une enquête a été menée auprès de l'ensemble des gestionnaires au cours de l'année 2022. Elle a permis de collecter des informations détaillées sur les places proposées aux étudiants : typologie, niveaux de loyers et services proposés.
- 7
- 9 Loin d'être uniformes, les niveaux de loyers et de services proposés varient d'une résidence à l'autre, avant tout en fonction des gestionnaires. L'effet localisation ne semble pas jouer comme dans le parc classique, c'est la proximité des lieux d'enseignement et l'accessibilité aux transports en commun qui impactent les loyers.
- 11
- 20 Au-delà, cette seconde publication de l'OTLE vise également à actualiser les données recensant l'offre disponible et les principaux projets identifiés.



## Chiffres clés



**335** résidences dédiées



**37 800** places étudiantes



**394€ à 572€** de loyer mensuel pour un T1



**9 cas/10** 1 logement = 1 étudiant



**9** nouveaux logements étudiants sur 10  
sont désormais portés par la puissance publique



**+6 000** places supplémentaires prévues d'ici 2027



**5** prestations gratuites proposées par tous les gestionnaires

L'OTLE MÉTROPOLE DE LYON—CHIFFRES CLÉS 2022

# Qui sont les principaux gestionnaires du parc dédié ?

## Une structuration en quatre familles de gestionnaires

La première publication de l'OTLE dressait, fin 2021, une photographie du parc dédié aux étudiants : 326 résidences totalisant 36 108 places.

Quatre familles de gestionnaires se partageaient ce parc : les **résidences service** gérées par des opérateurs privés immobiliers arrivaient en 1<sup>re</sup> position en proposant 44,5% de l'offre dédiée existante ; puis ensuite les **résidences sociales étudiantes** gérées par le Crous, les bailleurs sociaux ou les associations, avec 36,6% des places disponibles. Les **résidences école** représentaient 14,9% des places recensées, et pour finir, les **autres résidences à caractère social** représentent 4,1% des places étudiantes de la métropole lyonnaise.

En 2022, le parc a progressé de près de 5% avec 1 692 places supplémentaires, pour s'établir à 37 800 places dédiées aux étudiants correspondant à 35 892 logements.

L'offre sociale est celle qui s'est le plus étoffée.

Le nombre de résidences s'établit en 2022 à 335 résidences contre 326 l'année précédente.

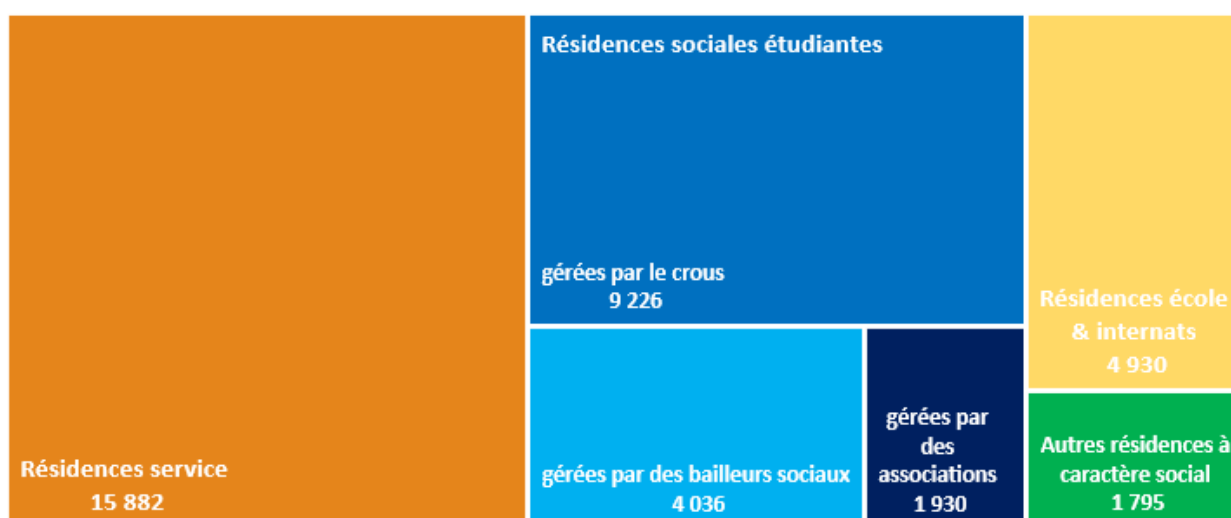
Les résidences service proposent encore 42,8% des places, les résidences sociales étudiantes 39,3%. La part des résidences école a légèrement reculé (14,3%) alors que les autres résidences à caractère social représentent désormais 4,7% de l'offre dédiée présente dans la métropole de Lyon.

Au-delà de l'offre nouvelle disponible, la base de données 2021 a bénéficié d'une consolidation au travers de l'enquête réalisée auprès des gestionnaires. Certains gestionnaires ont changé, une résidence a été vendue pour être démolie, deux résidences ne sont plus dédiées au public étudiant, un nouveau gestionnaire a été identifié. Plus globalement, l'enquête a permis de fiabiliser le nombre de places dans chaque résidence.

## Une localisation préférentiellement concentrée sur Lyon et Villeurbanne

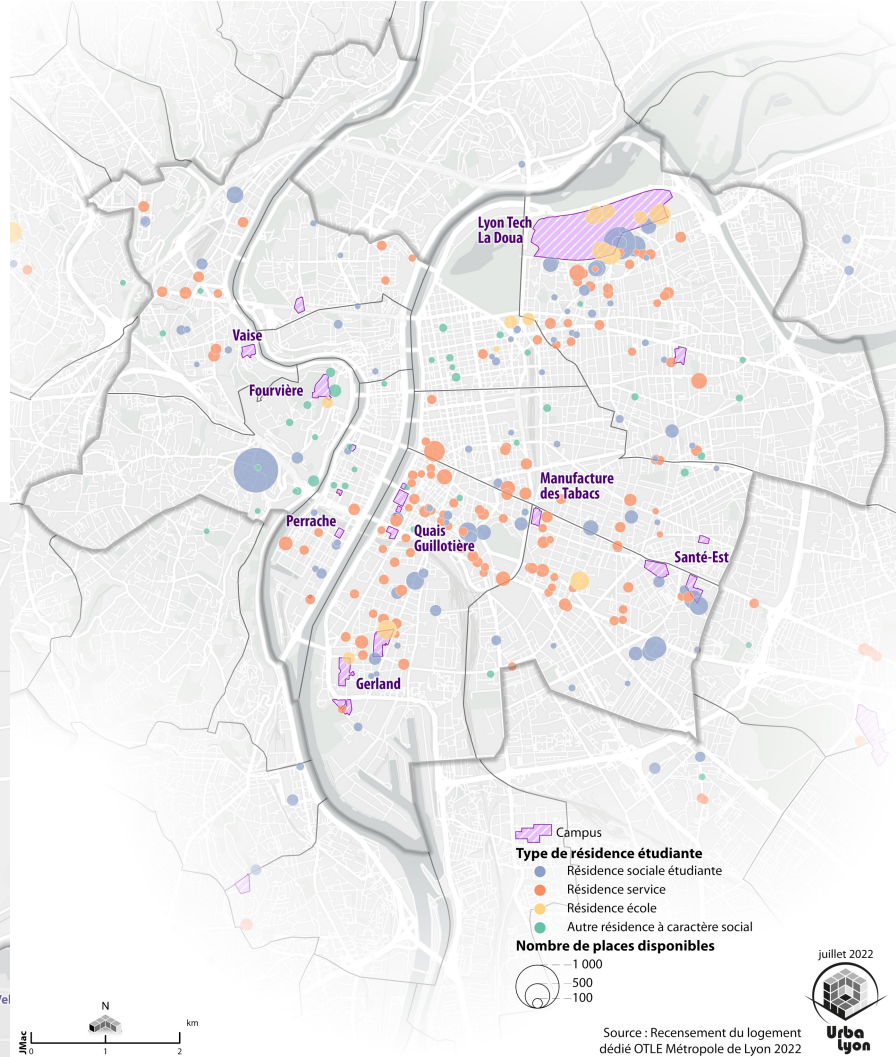
La comparaison avec la photographie du parc en 2021 laisse apparaître peu de différences. Probablement parce que le gain de près de 1 700 places semble peu visible à l'échelle de la Métropole de Lyon sur les représentations graphiques ou cartographiques, mais aussi parce que les nouvelles résidences livrées en 2022 viennent densifier l'offre dédiée présente dans les arrondissements lyonnais principalement. En dehors de Lyon, seule Oullins « gagne » une résidence.

## Répartition des places étudiantes dédiées par catégorie de résidences

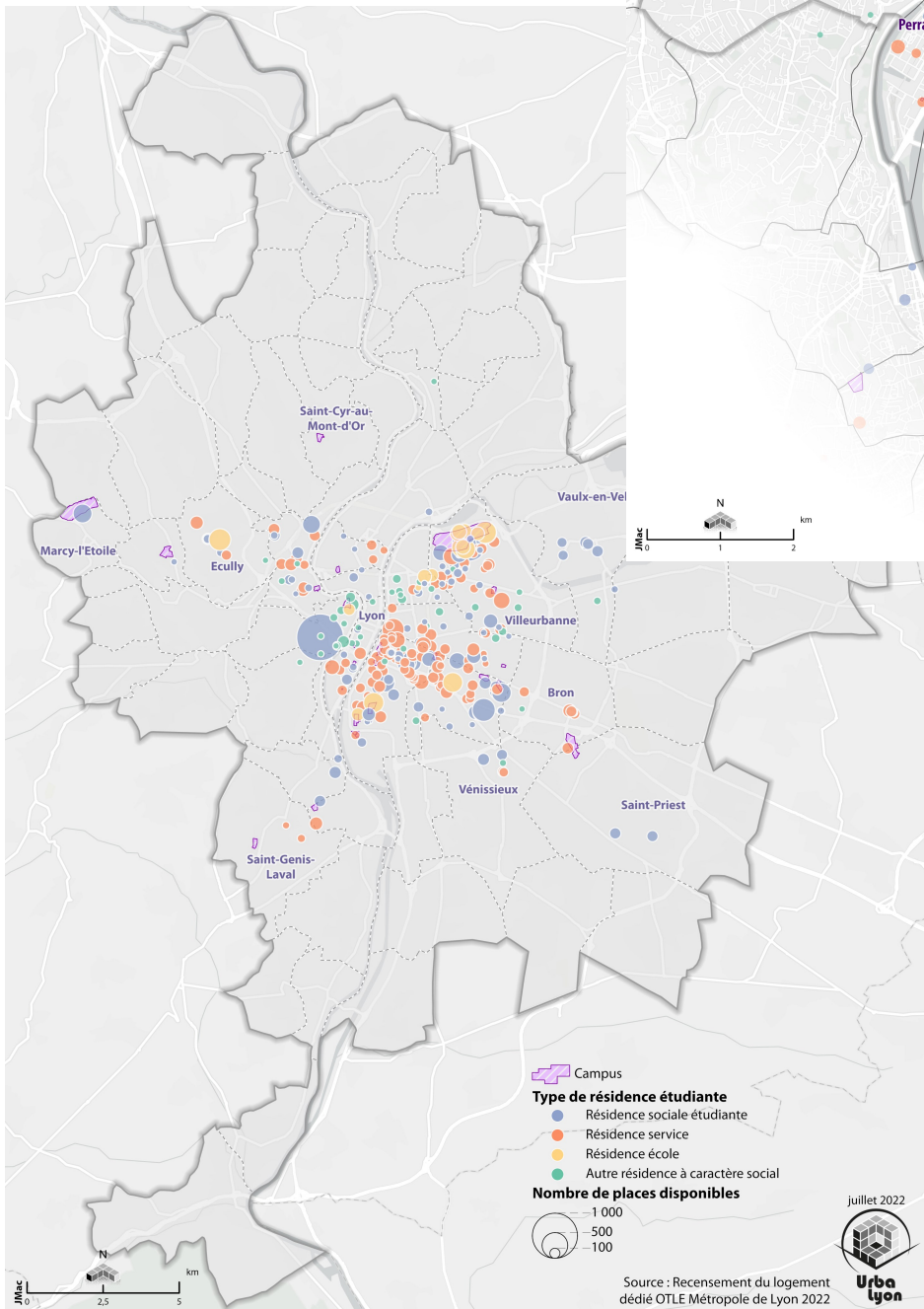


Source : OTLE 2022.

Cartographie de l'offre disponible en 2022 - Zoom Ville de Lyon



Cartographie de l'offre disponible en 2022



L'OTLE MÉTROPOLE DE LYON—CHIFFRES CLÉS 2022

# Dans neuf cas sur dix « un logement = un étudiant »

## Méthode

Les studios et T1 ont été agrégés car certains gestionnaires parlent de T1, d'autres de studios pour qualifier les logements composés d'1 seule pièce.

Sur les 37 800 places recensées dans la base de données, 60% ont été renseignées de manière exhaustive. Pour les 40% restants, la ventilation par typologie n'a pu être validée auprès des gestionnaires.

## Un parc dédié composé en majorité de studios-T1

L'offre en logements dédiés est protéiforme : de la chambre avec espaces partagés (sanitaires et cuisine) au grand appartement de sept pièces à partager entre colocataires.

Toutefois, les petites typologies notamment chambres et studio/T1 composent l'immense majorité de l'offre proposée avec près de neuf logements sur dix<sup>1</sup>. A eux seuls, les studios-T1 représentent les deux tiers des logements destinés aux étudiants, ce qui se traduit par plus de 20 000 logements pour cette seule catégorie.

Malgré un développement récent des colocations et autres Kaps (Kolocations à projet solidaire), les grands logements « T3 et + » ont encore un poids négligeable avec 2% de l'offre.

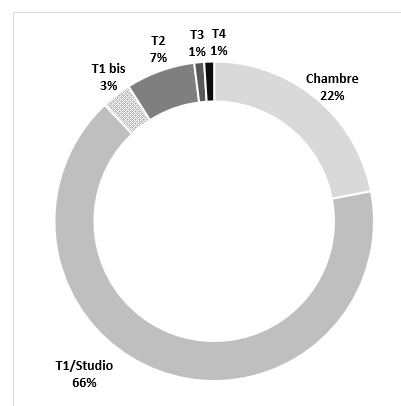
## Une offre différenciée selon les gestionnaires

Les typologies de logements destinés aux étudiants varient selon le type de gestionnaires, d'abord dans la gamme de « produits » disponibles, ensuite dans les volumes proposés.

En effet, les Crous, bailleurs sociaux et associations, sont les gestionnaires proposant aux étudiants de la métropole lyonnaise le plus large panel de logements, puisque toutes les typologies sont présentes.

En leur ajoutant les T2, on peut ainsi estimer la colocation possible à moins de 10% des logements dédiés. L'essentiel du parc étudiant sur la Métropole de Lyon correspond donc à la formule : « 1 logement = 1 étudiant ».

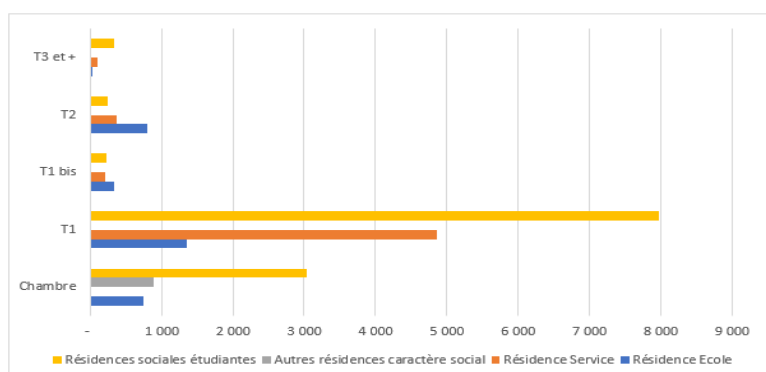
## Répartition de l'offre dédiée par typologie



Inversement chez d'autres, notamment les autres résidences à caractère social - type FJT (Foyers Jeunes Travailleurs) ou organismes confessionnels, la gamme proposée est plus restreinte et essentiellement composée de petits logements : chambres (à 98%) et T1. La colocation n'est donc pas une option proposée aux étudiants chez ces gestionnaires.

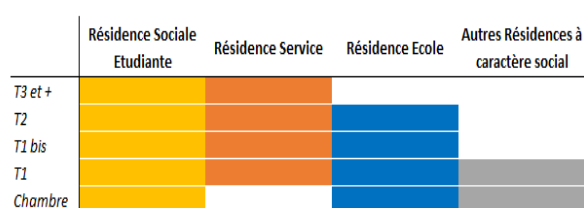
De même, les chambres ne figurent pas dans l'offre des résidences service.

## Nombre de logements proposés par les quatre types de gestionnaires présents dans la métropole de Lyon



Source : OTLE 2022

## Typologies proposées par les quatre types de gestionnaires présents dans la métropole de Lyon



Source : OTLE 2022.

<sup>1</sup> Alors qu'ils représentent 10,6% du parc des logements de la métropole de Lyon en 2019 (données RGP, Insee).



# Quelle offre proposer aux étudiants ?

## Rester dans les très petites typologies

Les FJT et organismes confessionnels ont un parc très spécialisé en petits logements. Les chambres représentent 98% de leurs 1 800 places.

Les résidences service ne proposent jamais de chambres aux étudiants.

Seulement proposée par trois gestionnaires de logements étudiants (Crous, résidence école et un petit nombre de gestionnaires privés), l'offre en T1 bis est donc assez réduite dans la métropole lyonnaise avec environ 1 000 places.

Le parc des résidences école (dont les internats) apparaît comme le plus diversifié avec quatre typologies franchissant 10% de l'offre. Cette dernière est toutefois assez limitée car elle tourne autour de 5 000 places.

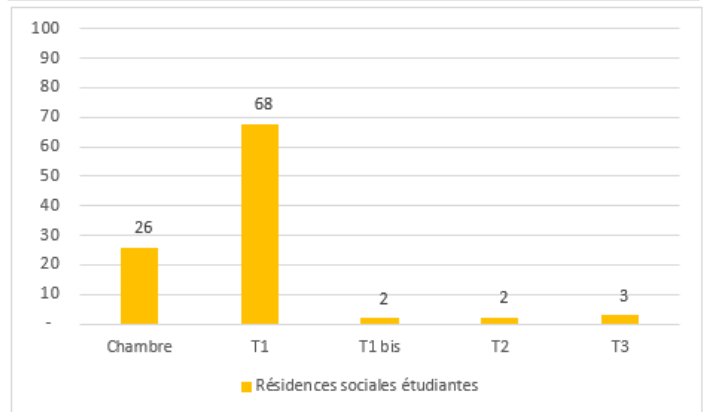
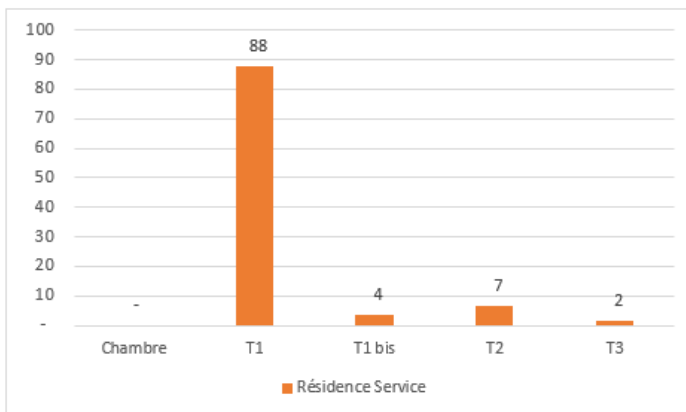
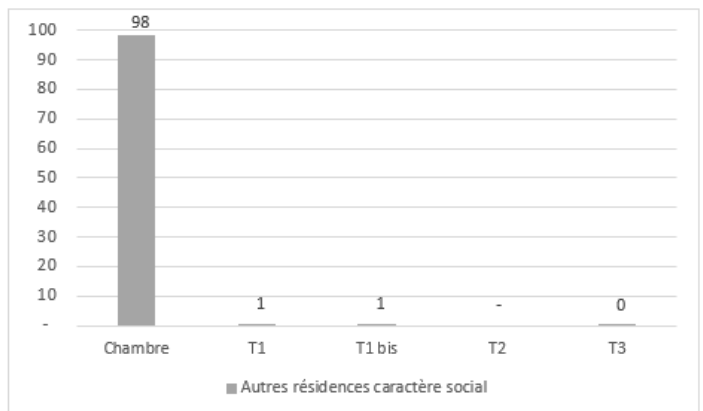
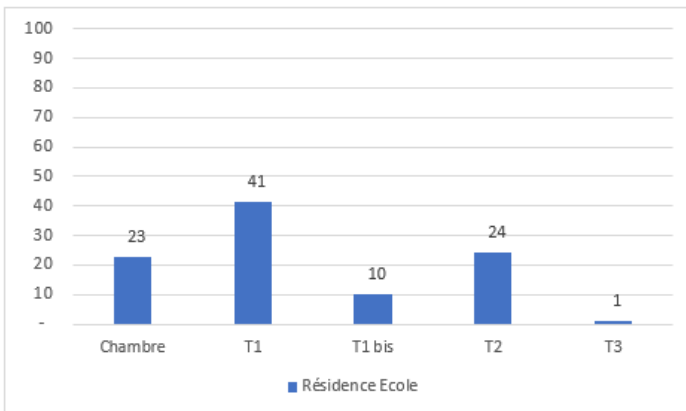
## Ou proposer de la colocation

Certains gestionnaires font aujourd'hui le choix de proposer de grandes typologies et favorisent la colocation.

Même si les grands logements, de type T3 et +, restent encore marginaux dans le parc actuel (environ 2%), plusieurs projets sont à l'étude. Ils sont avant tout portés par le Crous et les bailleurs sociaux.

La colocation est plus occasionnellement initiée par les gestionnaires privés, même si la presse relaie largement les rares exemples (*Good Morning* par Cardinal Campus et la *Student Factory* par Vinci).

Part des typologies dans l'offre de chacune des familles de gestionnaires en 2022



Source : OTLE, 2022.

L'OTLE MÉTROPOLE DE LYON—CHIFFRES CLÉS 2022

# Zoom sur les résidences service

## Méthode

www.revenupierre.com est un site (créé en 2007) recensant les possibilités d'investissement LMNP en résidences service gérées. Il recense 43 gestionnaires de résidences étudiantes sur les 129 gestionnaires de résidences service existants à l'échelle nationale. Les autres investissements possibles peuvent se faire dans des résidences seniors, des EHPAD, ou des résidences de tourisme et d'affaires.



studéa

GESTETUD

studélites  
RÉSIDENCES

les estudines

LOGI  
FAC

Les Belles Années  
RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

UXCO  
ex Suit'Etudes

StudiLodge  
RÉSIDENCES SERVICES

nemea  
Appart'Etud



initiall

StuDOM<sup>®</sup>  
vilogia

## Des groupes nationaux et locaux qui se sont surtout développés depuis les années 2000

Parmi les principaux gestionnaires de résidences privées étudiantes figurent des filiales de grands groupes immobiliers ou bancaires nationaux : *Studéa* appartient à Nexity et *Studélites* est une filiale de BNP Paribas. Toutefois, la plupart sont des groupes créés pour gérer exclusivement ou du moins principalement des logements et des services auprès d'un public étudiant.

Sur les dix premiers gestionnaires présents dans la métropole de Lyon, cinq groupes y ont également leur siège social : *Cardinal Campus*, *Gestetud*, *Logifac*, *Les Belles Années* et *Studi lodge*. D'abord implantés localement, ils se sont ensuite développés dans les plus grandes villes universitaires françaises.

Derrière *Cardinal Campus* et *Studéa*, qui exploitent actuellement plus de 2 000 places, cinq autres gestionnaires atteignent voire dépassent les 1 000 places : *Gestetud*, *Studélites*, *Réside Etudes*, *Ose Club Etudiant* et *les Belles Années*.

## Situation des dix principaux gestionnaires privés dans la métropole de Lyon

	Siège social	Nb résidences France	Nb résidences Métropole de Lyon	Nb places Métropole de Lyon
CARDINAL CAMPUS	Lyon	46	23	2 044
NEXITY STUDÉA	Paris	120	18	2 083
GESTETUD	Lyon	15	11	1 280
STUDÉLITES	Montrouge	53	9	1 079
GRUPE RESIDE ETUDES (ESTUDINES)	Paris	105	4	1 034
OSE CLUB ÉTUDIANT - LogiFac	Lyon	40	9	1 029
LES BELLES ANNÉES (PURE GESTION ETUDIANTE)	Lyon	48	8	950
UXCO - SUIT'ETUDES	Montpellier	55	7	648
STUDI LODGE	Dardilly	7	5	525
NÉMÉA APPART'ETUD	Mérignac	350	3	243

Sources : www.revenupierre.com et OTLE, 2022.

## Un marketing déployé désormais chez les bailleurs sociaux

Avec la croissance de leur offre dédiée aux étudiants, les bailleurs sociaux développent à leur tour leur propre « marque ». Alliad Habitat a ainsi récemment renommé *Initiall* sa filiale étudiante en remplacement de *Socoloc* en l'élargissant aux jeunes actifs et alternants. Est Métropole Habitat a nommé *LOC & coLOC* sa gamme étudiante et *Vilogia Studom* son offre spécifique aux étudiants.

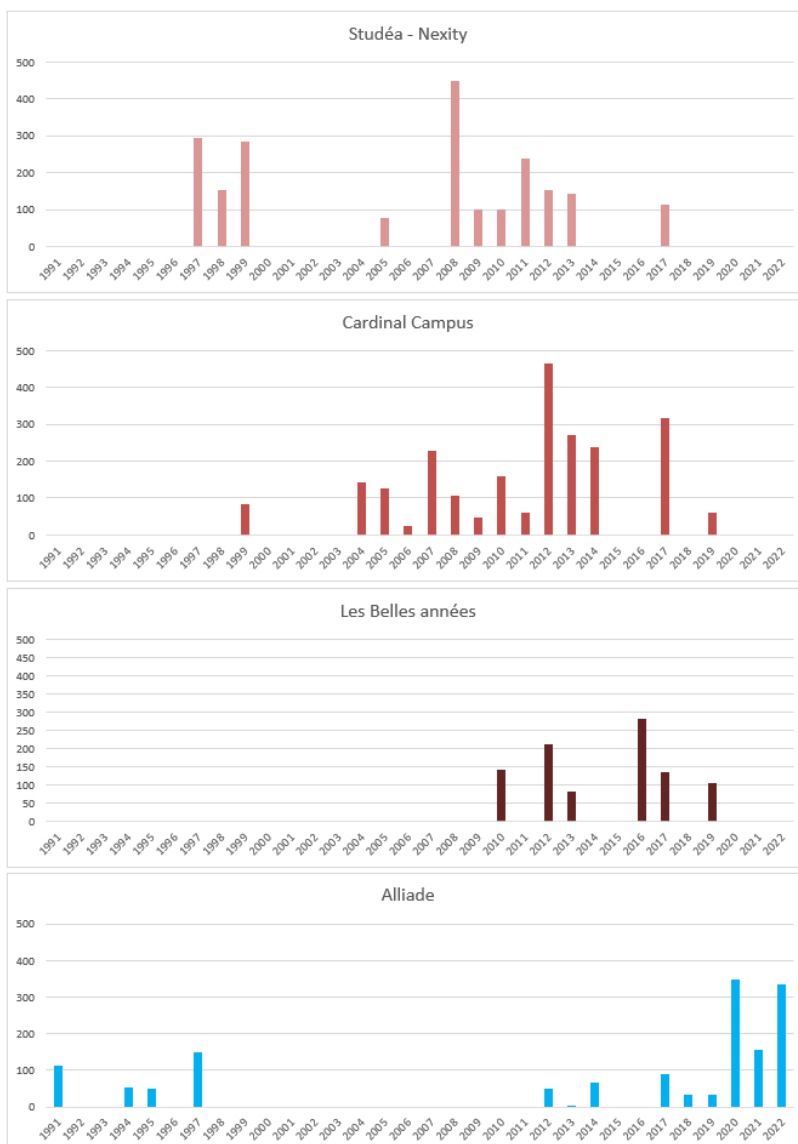
Ces bailleurs ont d'ailleurs mis en place des sites internet propres comportant descriptif de la résidence et formulaire de contact avec un gestionnaire, à l'image des gestionnaires privés.

## Un âge d'or dans les années 2010 qui s'estompe aujourd'hui ?

Les deux dernières décennies et plus particulièrement la période 2005-2015 semblent correspondre à l'âge d'or du développement des résidences étudiantes privées dans la métropole de Lyon.

A partir des dates de livraison des résidences communiquées par les gestionnaires, nous avons examiné le rythme de développement chez quatre d'entre eux : Studéa, Cardinal Campus, Les Belles Années et Alliade Habitat.

### Rythme des mises en service des résidences étudiantes chez Studéa, Cardinal Campus, Les Belles Années et Alliade Habitat depuis 1991 (nombre de places / an)



Source : Enquête auprès des gestionnaires, OTLE, 2022.

Les gestionnaires privés ont effectivement connu un développement marqué à la fin des années 1990 avec une décennie 2005-2015 très active puisque 80% des places étudiantes gérées par Cardinal Campus, 60% de celles relevant de Studéa et 45% chez les Belles Années ont été mises en service. Leur activité, en tout cas dans Lyon, semble bien marquer le pas puisque depuis 2019, aucune nouvelle place n'a été proposée.

A l'inverse, la montée en puissance d'Alliade Habitat depuis cinq ans (avec également onze projets identifiés d'ici 2025) confirme bien une dynamique de logements étudiants avant tout portée par les acteurs du logement social.

## Un rattrapage du logement étudiant porté par la puissance publique ?

Ainsi, sur la période 2019-2021, chaque année 90 places étudiantes privées ont été mises en service contre environ 800 pour le secteur public (bailleurs sociaux + Crous + associations).

Neuf nouveaux logements étudiants sur dix sont désormais portés par la puissance publique.

Même si les projets privés sont plus difficiles à identifier que ceux relevant du public, ils sont aussi a priori beaucoup moins nombreux aujourd'hui. L'identification des projets en cours de développement (2023-2027) confirme cette impression.



L'OTLE MÉTROPOLE DE LYON—CHIFFRES CLÉS 2022

# Une dynamique de production soutenue dans les années à venir



## Plus de 6 000 places d'ici cinq ans

Le développement du parc dédié se poursuit. L'OTLE a identifié plus de 80 projets de résidences représentant un potentiel de plus de 6 000 places supplémentaires.

Si 2023 correspondra vraisemblablement à la mise en service de 23 résidences comptant près de 1 500 places (auxquelles s'ajoutent celles qui auraient dû être livrées cette année soit près de 700 supplémentaires), les projections décroissent ensuite sur 2024 et 2025. Pour un quart environ de ces projets, certaines informations sont manquantes : date de livraison inconnue, gestionnaire encore non défini, ou nombre de places approximatif.

54 projets sont en revanche bien identifiés, Lyon et Villeurbanne en concentrent 45 à eux seuls, le reste étant réparti sur sept communes : Bron, Charbonnières-les-Bains, La Mulatière, Oullins, Pierre Bénite, Saint Priest et Vénissieux.

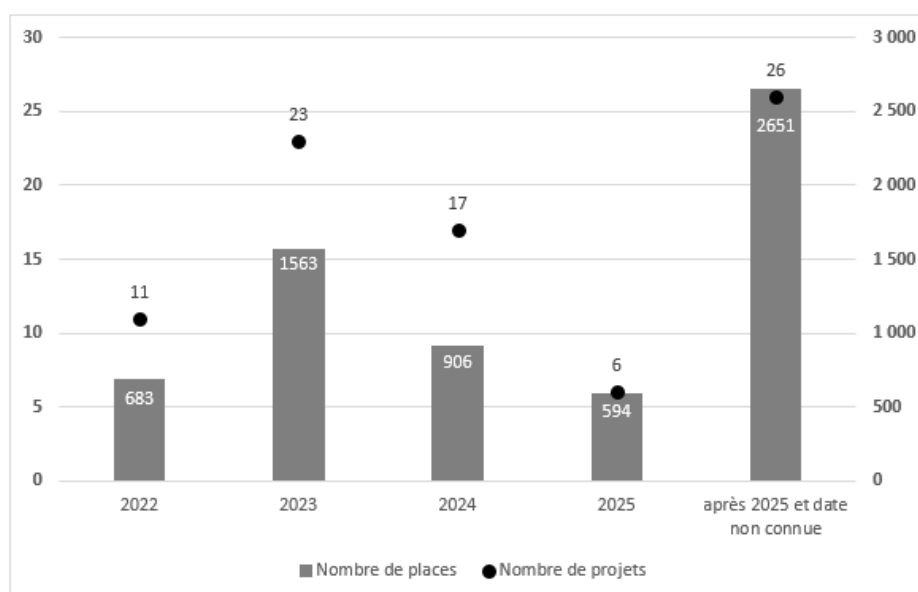
Si la programmation du Crous ou des bailleurs sociaux est aisément repérable, les projets des opérateurs privés (résidence école et surtout service) sont mal connus et donc probablement sous-estimés.

Parmi les maîtres d'ouvrage comptant le plus de projets figurent le Crous avec des résidences souvent de grande taille (+ 100 logements) en réhabilitation ou en cours de densification, puis viennent les bailleurs sociaux avec en tête Alliade Habitat (*Initiall*) et Est Métropole Habitat (*LOC & coLOC*).

Sur les plus de 6 000 places envisagées, la typologie précise n'est renseignée que pour une partie d'entre elles. Il est donc difficile d'extrapoler sur la photographie du parc à venir.

Toutefois, sur les programmes renseignés, les grandes typologies T3 et T4+ concernent environ 5% des projets contre 2% actuellement.

## Programmation à venir des places étudiantes dans le parc dédié (en date du 01/10/22)



Sources : Tableau de suivi des opérations Métropole de Lyon 2022 et Enquête auprès des gestionnaires, OTLE, 2022.

Les projections postérieures à 2025 et celles dont la date de livraison n'est pas encore connue correspondent à des projets plus lointains ou des idées de faire, qui ne se concrétiseront peut-être pas.



# Des projets à venir concentrés sur quelques secteurs

## 60% de l'offre nouvelle sur trois secteurs à l'image de l'offre actuelle

Les nouveaux projets destinés aux étudiants obéissent à une localisation très proche de l'offre existante : proximité des pôles universitaires et des transports en commun. Quatre des six secteurs qui concentrent 80% de l'offre existante sont identiques à ceux qui accueilleront 80% de l'offre future, à savoir Villeurbanne et Lyon 7<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup> et 9<sup>e</sup>.

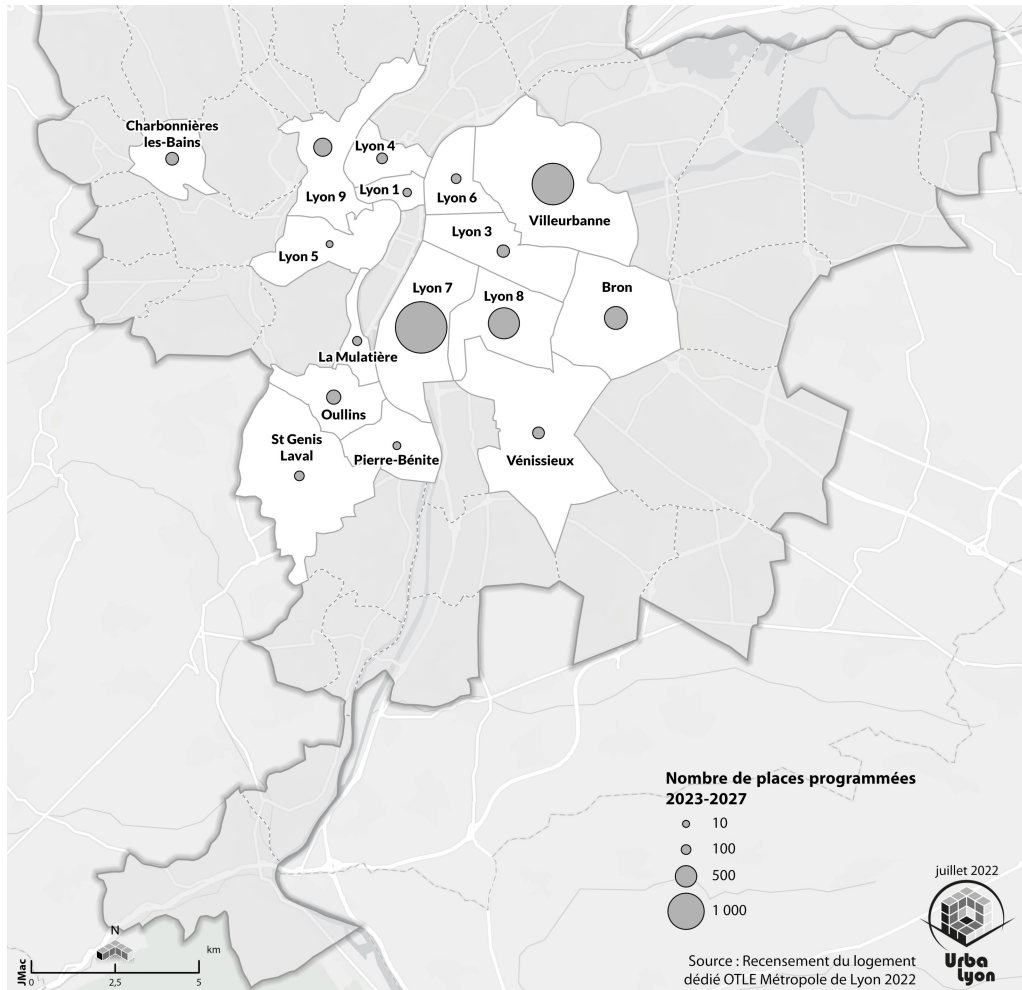
Lyon 7<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> ainsi que Villeurbanne en accueillent à eux seuls 60%.

## Hiérarchie des implantations actuelles et futures des logements étudiants

	Offre actuelle	Offre future
1	<b>Lyon 7</b>	<b>Villeurbanne</b>
2	<b>Villeurbanne</b>	<b>Lyon 7</b>
3	<b>Lyon 8</b>	<b>Lyon 8</b>
4	Bron	Lyon 5
5	<b>Lyon 9</b>	Lyon 3
6	Oullins	<b>Lyon 9</b>

Si les 71 projets identifiés ne sont pas tous précis quant aux typologies, aux gestionnaires envisagés ou aux futurs loyers, leur localisation est renseignée dans 100% des cas (commune / arrondissement ou quartier) ; mais pas toujours à l'adresse exacte, ce qui limite une géolocalisation précise.

## Localisation des places étudiantes programmées (2023-2027)



APPROCHE COMPARÉE DES LOYERS ET DES SERVICES PROPOSÉS PAR LES GESTIONNAIRES

# Des niveaux de loyers très variables et difficilement comparables

## Une enquête directe auprès des gestionnaires de résidences étudiantes

Afin de collecter des informations les plus fines et fiables possibles, les gestionnaires du logement dédié ont été contactés.

L'enquête menée par UrbaLyon, par mail et téléphone, a permis de collecter un socle d'indicateurs communs du parc dédié : nombre de places et de logements dans la résidence, typologies présentes et nombre de logements pour chacune d'entre elles, niveaux de loyers moyens par typologie, date de mise en service de la résidence.

La composition du loyer a également été approfondie : le loyer moyen n'était pas toujours renseigné/fourni. A défaut de loyer moyen, le loyer le plus courant de la résidence était demandé, ou les gestionnaires mentionnaient les loyers minimum et maximum<sup>1</sup>.

Enfin, au-delà du loyer mensuel, nous avons demandé pour chaque résidence : le détail des charges et des prestations incluses et leur coût éventuel<sup>2</sup>.

Avec plus de 75 gestionnaires différents dans la métropole de Lyon, l'exhaustivité n'a pas été atteinte. Toutefois, les résultats consolidés portent sur 261 résidences soit environ 78% des places dédiées.

Signalons toutefois que la difficulté rencontrée à collecter le patrimoine actuel—comme les projets—auprès des FJT ou des organismes confessionnels porte sur un petit nombre de résidences et de places et n'impacte qu'à la marge les résultats présentés ici.

<sup>1</sup> L'enquête s'est effectuée résidence par résidence car il existe une très grande variété de loyers voire de prestations chez un même gestionnaire voire au sein même d'une seule résidence. Par exemple, nous avons relevé six niveaux de loyers pour le studio/T1 chez Gestetud dans la résidence *Victor Hugo*. Dans ce cas, nous avons demandé le loyer pratiqué le plus courant.

<sup>2</sup> Le traitement de ce point est abordé plus tard (p.22).

## Un ratio de loyer pouvant aller de 1 à 6

Selon le type et la taille du logement, mais aussi selon le gestionnaire, le loyer mensuel d'un étudiant dans la métropole de Lyon varie de 197€ à plus de 1 100€/mois, soit un rapport de 1 à près de 6.

Evidemment, cette fourchette prend en compte des catégories de logements très variées et nécessite d'être développée et affinée.

Initialement, la collecte des niveaux de loyers s'est faite à la place c'est-à-dire équivalent à la dépense mensuelle déboursée par un étudiant. Toutefois, l'occupation d'un T1 bis mais surtout d'un T2 pouvant se faire par un ou deux étudiants selon le gestionnaire, c'est le loyer mensuel par logement qui est restitué.

## Des charges variables

Dans l'offre existante, une différence supplémentaire réside dans l'intégration ou pas de certains postes de dépenses dans le loyer chargé.

Chez la plupart des gestionnaires, les fluides : eau, électricité, chauffage et connexion internet (accès wifi de la résidence) sont inclus ; exception faite des résidences service où les étudiants doivent prendre un abonnement pour la fourniture d'électricité/chauffage.

Ce même raisonnement s'applique au parc privé diffus. L'étudiant est contraint de souscrire un abonnement individuel auprès d'un fournisseur d'énergie. Cette dépense a donc été chiffrée car elle est facilement quantifiable.

D'après l'estimation réalisée à partir du tarif bleu d'EDF (février 2022) pour un studio chauffé au tout électrique, le coût minimal est de 31€/m<sup>2</sup>/an, soit pour un studio de 20m<sup>2</sup> : 620€/an soit 51,6€/mois ; arrondi à 50€/mois.

Afin de comparer les niveaux de loyers entre eux, ce forfait a donc été ajouté au loyer relevé dans les cas de logements en résidence service et dans le parc privé diffus soit 50 € / place / mois.

## Des loyers appréhendables par typologie

Le traitement des loyers a donc été opéré par typologie : chambre, T1, T2 et T3 et plus. Il permet ainsi de comparer les gestionnaires qui proposent la même catégorie de places afin de connaître le panel de possibilités accessibles aux étudiants.



APPROCHE COMPARÉE DES LOYERS ET DES SERVICES PROPOSÉS PAR LES GESTIONNAIRES

# La « classique » chambre étudiante

## L'offre la plus accessible mais qui se raréfie

La plus petite typologie est logiquement l'offre la plus abordable financièrement pour un étudiant dans la métropole de Lyon.

Les loyers mensuels les plus bas démarrent avec les chambres Crous non rénovées à 197€. Toutefois, cette offre disparaîtra en 2023 avec la rénovation complète de la résidence *Allix* (Lyon 5<sup>e</sup>). Même rénovée, la chambre en résidence Crous à 271€/mois constitue encore l'offre la plus accessible. D'ailleurs, la grille des loyers est très homogène (avec des prix identiques quelle que soit la résidence ou la localisation) d'où une faible amplitude des loyers constatés (graphique ci-dessous). Inversement, chez les autres gestionnaires, les loyers des chambres peuvent présenter des écarts importants : autour de 150€ entre les 1<sup>er</sup> et 3<sup>e</sup> quartiles.

En dehors du Crous, les deux autres gestionnaires proposant des locations de chambres meublées sont les résidences école et les autres résidences à caractère social comme les FJT et les organismes confessionnels.

Les loyers mensuels varient de 342 à 423€/mois en partie en raison de l'inclusion d'un certain nombre de prestations dans le loyer (cf. p.20).

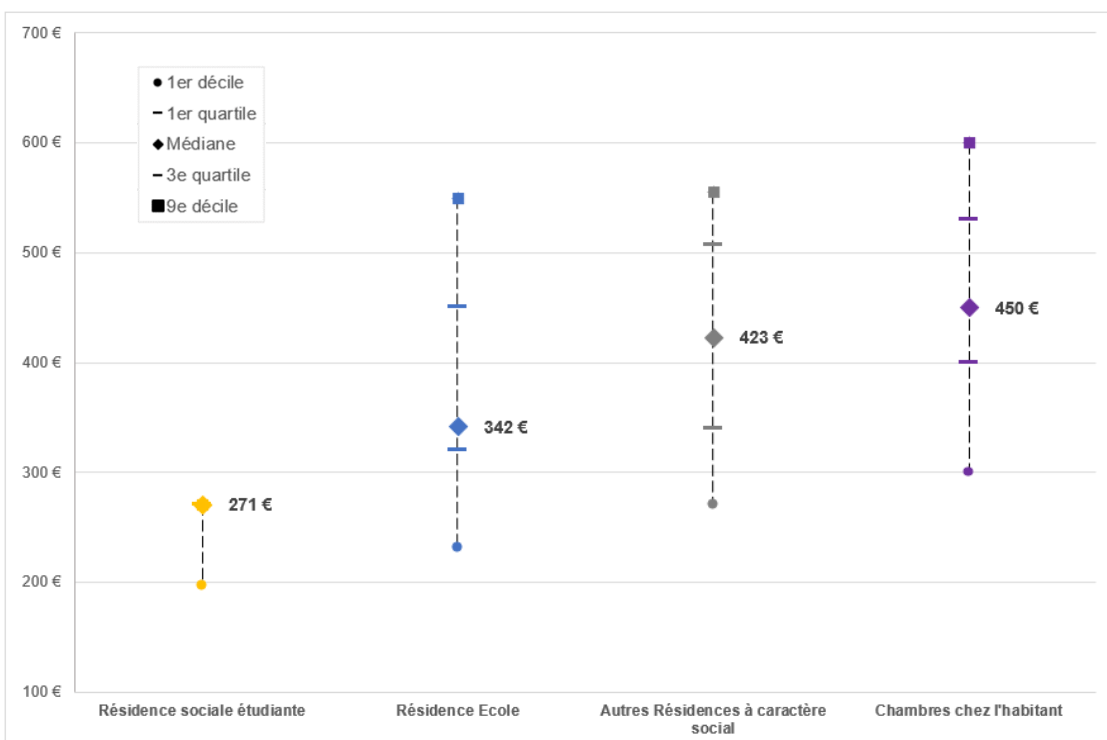
Enfin, pour comparer avec le marché dit « libre » (hors parc dédié), nous avons effectué un relevé d'annonces sur le site [lacartedescolocs.fr](http://lacartedescolocs.fr). L'offre privée en chambre chez l'habitant se situe en haut de la gamme de prix avec un loyer médian à 450€/mois, avec ici aussi une amplitude des loyers qui va du simple au double.

## La localisation n'influe pas sur les niveaux de loyers des chambres

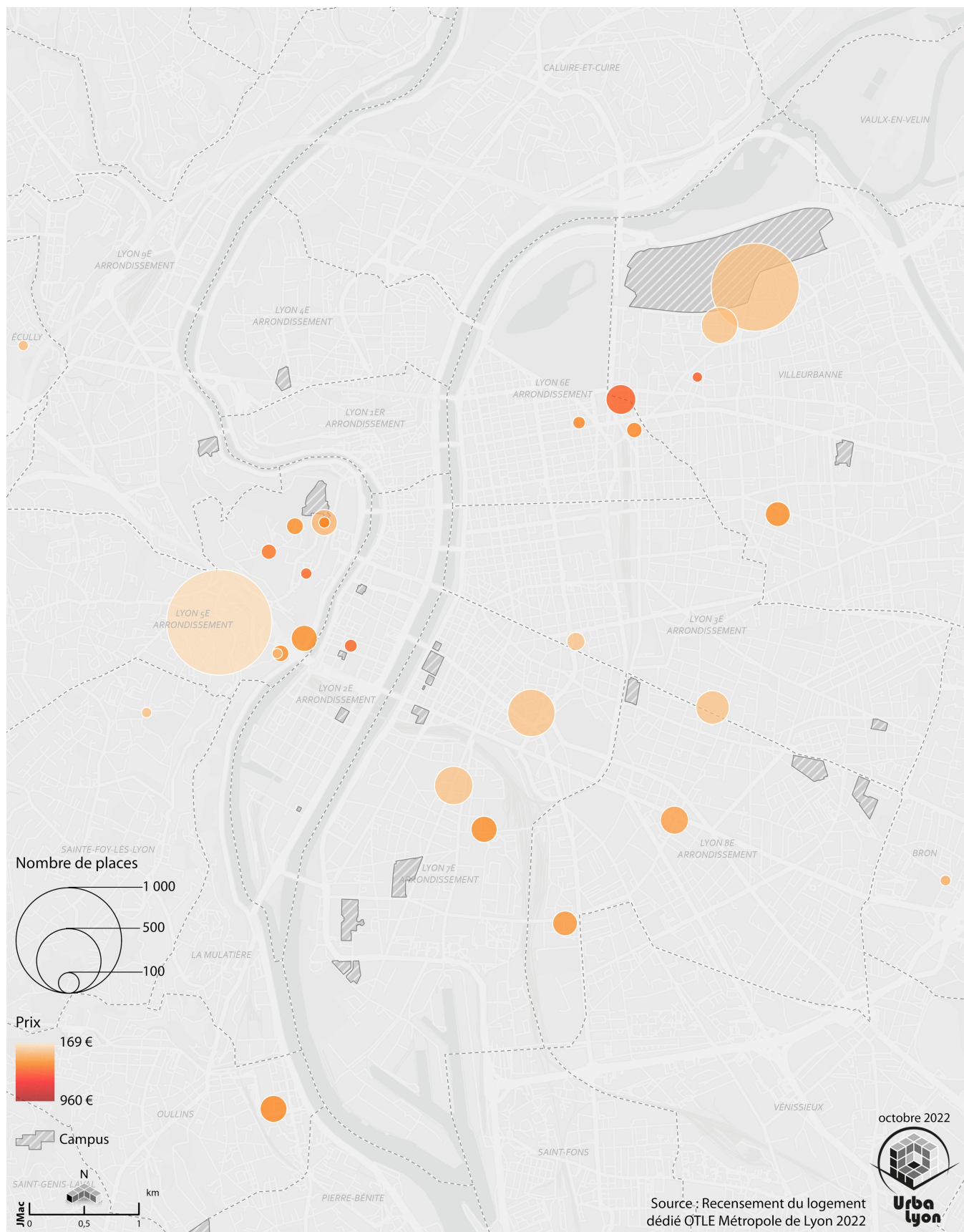
Plus que la localisation, c'est le type de gestionnaires qui influe sur les niveaux de loyers du logement étudiant.

En effet, la carte ci-contre montre bien les prix les plus faibles - ainsi qu'une offre conséquente - à proximité du Campus de la Doua et dans Lyon 5<sup>e</sup> : il s'agit de résidences Crous. Les loyers les plus élevés sont bien constatés dans les secteurs préférentiels des internats souvent confessionnels (Lyon 5<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup>).

### Loyer mensuel des chambres (2022)



## Loyers médians des chambres (2022)





APPROCHE COMPARÉE DES LOYERS ET DES SERVICES PROPOSÉS PAR LES GESTIONNAIRES

# Le T1 : le « standard » qui structure l'offre étudiante de la métropole

## L'offre la plus conséquente avec des écarts de loyers de plus de 50% entre gestionnaires

Dépassant les 20 000 logements, les studios et T1 composent l'offre la plus conséquente dans la métropole de Lyon, proposée par tous les gestionnaires.

Avec 394€/mois, l'offre la moins chère se retrouve dans les logements conventionnés. Parmi eux, ceux des bailleurs sociaux avec un loyer médian mensuel de 331€ sont les plus compétitifs, viennent ensuite ceux du Crous (396€/mois) et des associations (419€/mois).

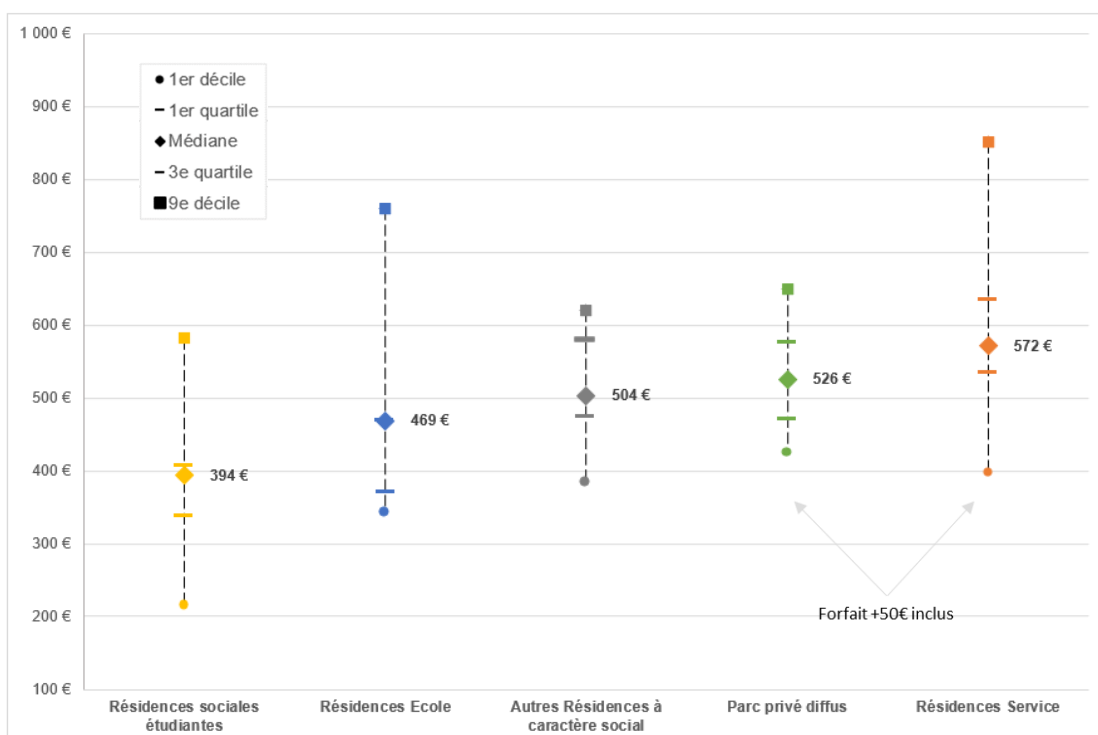
Les loyers des résidences école arrivent en 2<sup>e</sup> position avec 469€/mois. L'Insa—avec des niveaux de loyers assez homogènes d'une résidence à l'autre—compte 3 000 des 8 000 T1 compris dans des résidences école. Il joue un rôle déterminant dans le loyer médian. Dans cette catégorie, la fourchette de loyers pratiqués est très étirée avec des internats proposant parfois des loyers franchissant les 700€/mois.

Les loyers pratiqués par les FJT et organismes professionnels sont encore une fois plus chers que le parc conventionné (504€) dans la mesure où ils offrent aussi des services plus nombreux (cf. p.20).

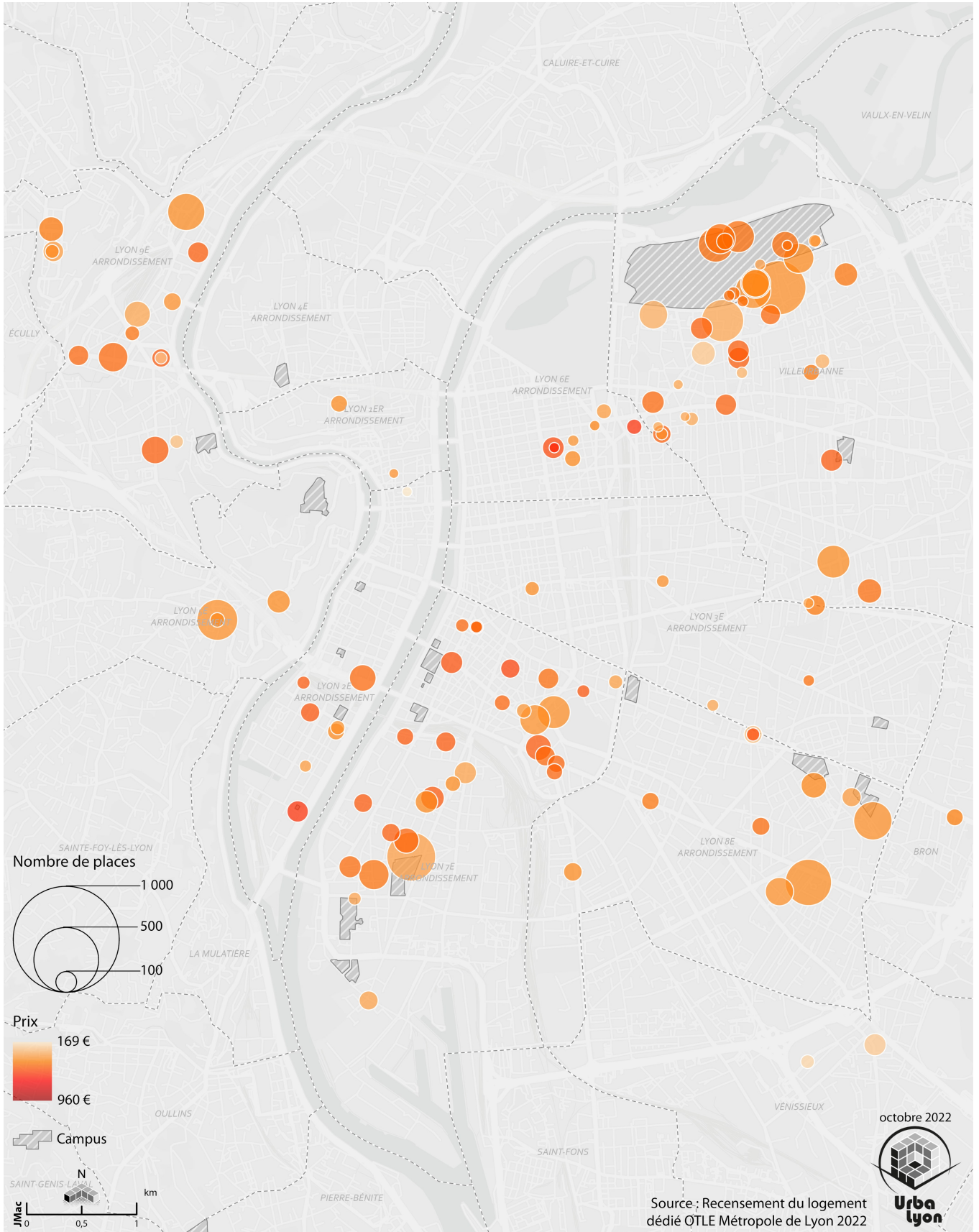
Enfin, et peut-être sans surprise, les studios et T1 les plus onéreux pour les étudiants se retrouvent chez les résidences service. Les loyers médians y sont plus élevés que dans le parc privé diffus : 572€/mois contre 526€/mois. Les résidences service proposent toute une gamme de services que n'offre pas la location dans le diffus. Les loyers varient donc du simple au double selon le type des gestionnaires. Le graphique ci-dessous montre aussi la grande variabilité des loyers pratiqués, même si la majorité des écarts de loyers sont compris dans une fourchette de 60 à 100€.

Concernant l'effet localisation sur les niveaux de loyers des studios/T1, la carte ci-contre démontre bien le rôle central des services (sites universitaires et transports en commun). Le rôle des gestionnaires est décisif encore une fois, pour preuve les résidences comptant le plus grand nombre de places (souvent le Crous ou les bailleurs sociaux) sont caractérisés par des niveaux de loyers plus faibles (couleur plus pâle sur la carte).

Loyer mensuel des studios/T1 (2022)



### Loyers médians des T1/studios (2022)





APPROCHE COMPARÉE DES LOYERS ET DES SERVICES PROPOSÉS PAR LES GESTIONNAIRES

# Un faible écart de loyers concernant les T2 inégalement occupés

## Assez peu de différences de niveaux de loyers des T2 dans le parc dédié...

Le loyer médian d'un T2 occupé par un étudiant varie de 672€ à 750€/mois chez les trois gestionnaires exploitant cette typologie. L'écart semble donc assez faible entre les logements conventionnés et ceux relevant d'opérateurs privés spécialisés.

Les bailleurs sociaux et le Crous sont encore une fois les gestionnaires qui proposent l'offre la plus abordable alors que les résidences école se situent dans le même ordre de prix : 680€. Notons toutefois qu'il s'agit uniquement de T2 gérés par l'Insa, ce qui explique la grande homogénéité des loyers constatés chez ce gestionnaire.

Malgré une grande amplitude des loyers pratiqués chez les gestionnaires privés de 600 à près de 1 000€/mois, l'essentiel se concentre entre 700€ et 800€/mois.

## ... qui cachent des conditions d'occupation très variables selon les gestionnaires

Un facteur explicatif réside dans les critères de remplissage opérés par chaque gestionnaire, à savoir le nombre d'étudiants occupant le logement.

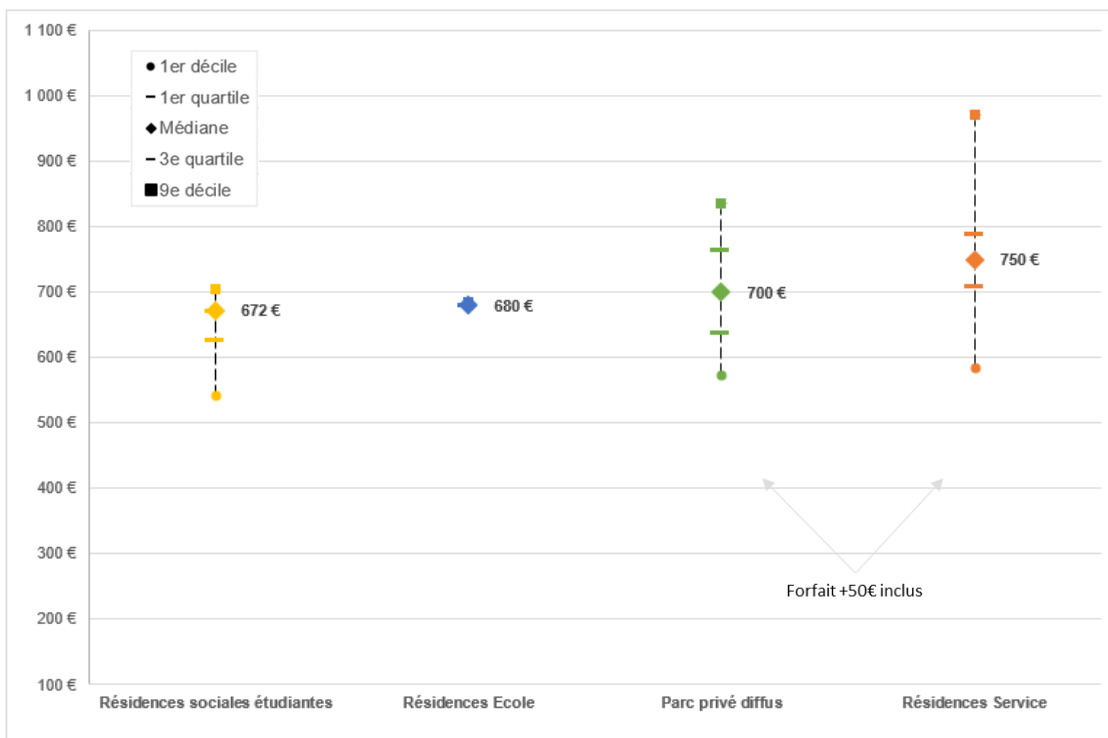
Ainsi, pour le Crous, les bailleurs sociaux ou l'Insa, un T2 va être occupé par deux étudiants (rendant le T2 très abordable pour l'étudiant) alors qu'un seul va habiter un T2 chez les gestionnaires privés.

De cette occupation - confort ou optimale -, le loyer individuel qui en découle ne sera pas le même.

Logiquement, il doit être divisé par deux dans le cas d'une « occupation optimale » (soit environ 390€ par place) alors qu'il reste identique dans le cas d'une « occupation confort » soit 750€ déboursé par étudiant. Le loyer médian dans le parc privé diffus tourne lui autour de 700€/mois, en-deçà du prix médian pratiqué par les résidences service, comme pour les T1.

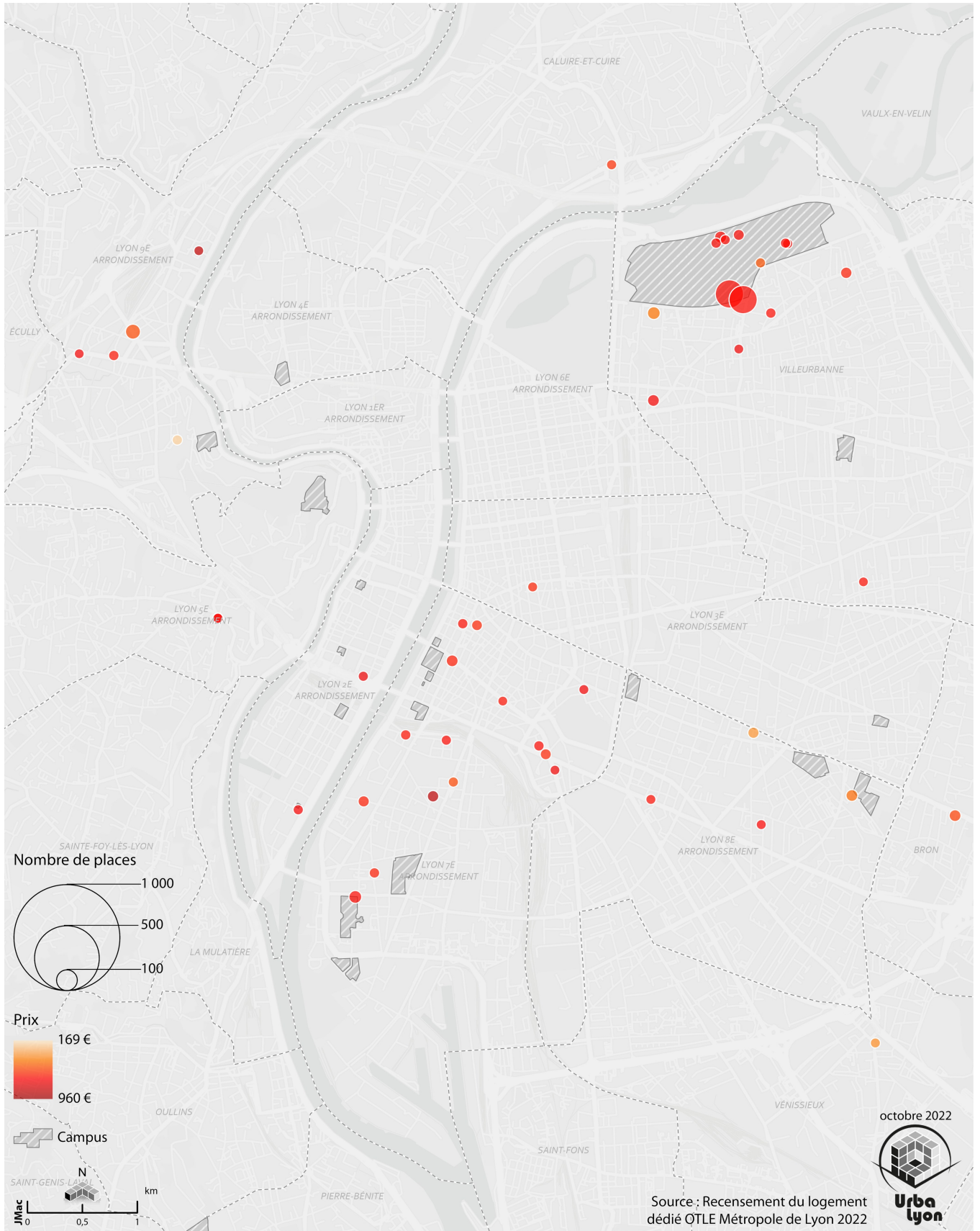
La faible amplitude des niveaux de loyers (rapportés au logement) se constate sur la carte ci-contre. A l'exception de quelques résidences où les prix sont plus faibles (couleur orange), l'ensemble est assez homogène (couleur rouge dominante). Une localisation préférentielle dans le 7<sup>e</sup> arrondissement et à Villeurbanne s'observe.

Loyer mensuel des T2 (2022)





### Loyers médians des T2 (2022)





APPROCHE COMPARÉE DES LOYERS ET DES SERVICES PROPOSÉS PAR LES GESTIONNAIRES

# Les grandes colocations : un marché au développement récent

## Seulement 2% de l'offre étudiante actuelle

Ce qui est appelé « grandes colocations » regroupent les logements d'une taille au moins égale au T3. Ces grands logements à partager composent seulement 2% du parc dédié en 2022.

Les bailleurs sociaux, Alliade Habitat en tête, et le Crous offrent les colocations les plus abordables avec un loyer mensuel médian de 624€/mois. Les opérateurs privés, peu nombreux à gérer du « T3 et + » (seuls Cardinal Campus et Les Belles Années en disposent), sont 65% plus chers avec des loyers médians dépassant les 1 000€ mensuels.

Comme pour le T1 et le T2, les gestionnaires privés spécialisés pratiquent des niveaux de loyers supérieurs à ceux du marché libre, lequel se situe autour de 850 €.

A l'exception du *Drakkar* (Cardinal Campus, Ecully), les grandes colocations dépassent rarement 10% des places d'une résidence chez les gestionnaires privés spécialisés. D'ailleurs, en 2022, aucune résidence service recensée ne compte de T4 et plus.

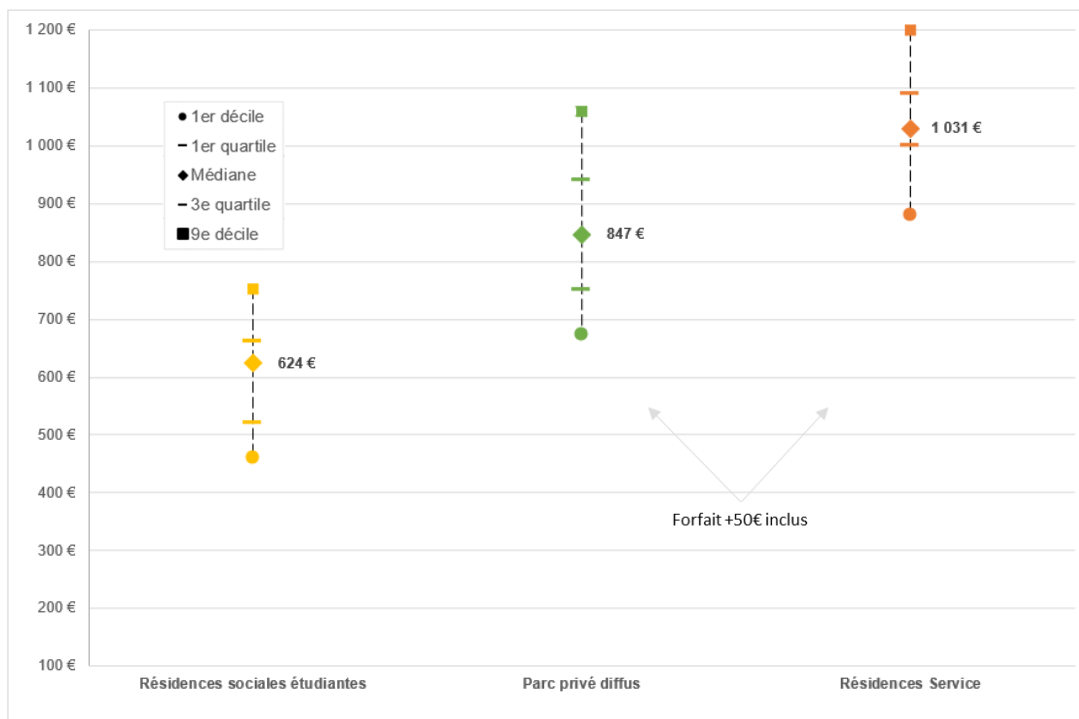
Ce sont davantage les acteurs du logement social (les bailleurs, avec en tête Alliade Habitat, et le Crous) qui sont moteurs dans le développement de la colocation étudiante.

Les résidences *Françoise Barré-Sinoussi* (Crous, Lyon 8<sup>e</sup>) et *Viradonia* (Initiall, Vénissieux), toutes deux livrées récemment, sont ainsi les premières colocations comptant au moins 20 logements de T3 et plus, soit une soixantaine de colocataires potentiels. Et sur neuf opérations d'Alliade comptant une majorité de places en colocations, les trois quarts ont été livrées depuis 2019.

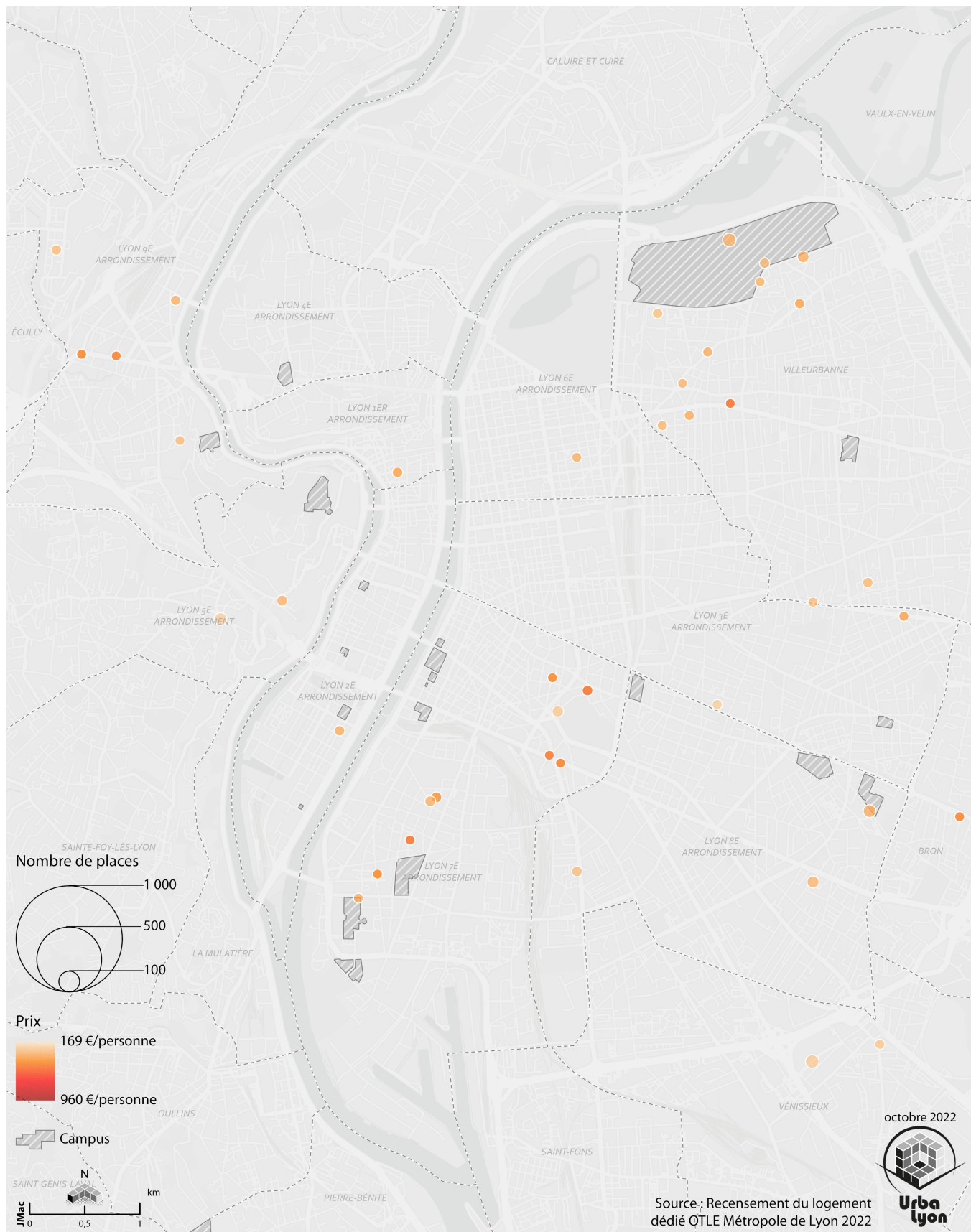
## Et un développement surtout porté par des financements publics

Lyon 7<sup>e</sup> et Villeurbanne, et dans une moindre mesure Lyon 9<sup>e</sup>, concentrent une grande partie des grandes colocations, qui se développent de plus en plus dans l'Est lyonnais. Ici encore, les niveaux des prix ne semblent pas être affectés par la localisation.

Loyer mensuel des T3 (2022)



## Loyers médians des T3 (2022)



Source : Recensement du logement dédié QTLE Métropole de Lyon 2022

APPROCHE COMPARÉE DES LOYERS ET DES SERVICES PROPOSÉS PAR LES GESTIONNAIRES

# Prestations dans les résidences étudiantes : de la vie en communauté ...

## Une gamme très variée de prestations proposées aux étudiants

Les prestations proposées et mentionnées par les gestionnaires sont parfois inhérentes à des logements collectifs : ascenseur, accès handicapé, voire au concept même de résidences étudiantes à savoir la mention « meublé ». Ces prestations n'ont donc pas été retenues. A titre d'exemple la présence d'un local deux roues n'a pas non plus été retenue car elle est relativement fréquente. Si elle n'est pas incluse dans le « package », elle n'est jamais payante et n'est pas un critère de sélection d'un logement pour un étudiant.

Quatorze prestations ont été retenues car elles sont significatives des services offerts ou proposés aux étudiants. Les échanges avec les gestionnaires ont permis de préciser la présence et le coût de chacune d'entre elles. Elles sont classées en 2 catégories.

### Prestations individuelles et collectives

D'abord, les prestations individuelles : c'est-à-dire rapportées à l'occupant ou au logement. Elles sont au nombre de six avec parmi elles les fluides : eau, électricité, chauffage et internet (4), ainsi que la fourniture de services privatifs : linge de lit/de toilette et ménage du logement (2).

Ensuite, les prestations collectives, qui concernent l'ensemble de la résidence, sans distinction du profil de logement ou d'occupant. Nous en avons retenu huit : la convivialité : présence d'un gardien/concierge, organisation d'animations au sein de la résidence (2), l'accès à des espaces communs (salle commune, salle de sport, parking et laverie ; 4), enfin le prêt de petit matériel (1), et enfin le service petit-déjeuner (1).

Si la collecte s'est faite résidence par résidence, l'offre des prestations est synthétisée ici par gestionnaires. L'option dominante a été attribuée à l'ensemble de la famille de gestionnaires. Par exemple, *Studywest* (Les Belles Années, Lyon 9<sup>e</sup>) et *Cap Campus* (Studilodge, Villeurbanne) proposent une salle de sport alors que la grande majorité des résidences service en sont dépourvues. La prestation « Salle de sport » sera donc indiquée comme « prestation non proposée » à l'ensemble des résidences services.

1 Pour être considérée comme résidence service, au moins trois services doivent être fournis sur place parmi les quatre suivants : l'accueil, la fourniture de linge, la fourniture de petits-déjeuners, le ménage.

## Un « panier commun et gratuit » de cinq prestations

Tous les gestionnaires de résidences étudiantes proposent gratuitement cinq prestations :

- la salle commune,
- la présence d'un gardien/responsable de résidence,
- l'organisation d'animations,
- l'accès internet,
- la fourniture de l'eau.

A l'exception des résidences service, les autres fluides (électricité et chauffage) sont intégrés au loyer. Au-delà du forfait de 50€/mois/place ajouté au loyer, ces deux prestations ont aussi été comptabilisées comme un service rendu aux étudiants dans la mesure où ils (ou leurs parents) n'ont pas à entreprendre la démarche d'un abonnement auprès d'un fournisseur.

### Classement des gestionnaires en fonction des prestations proposées

Sur les quatorze prestations possibles, la distinction a été opérée selon qu'elles sont incluses dans le loyer, proposées mais payantes ou non proposées.

Le nombre de prestations proposées varie de huit à onze. Ce sont les résidences service qui en proposent le plus<sup>1</sup> (11) mais près de la moitié d'entre elles sont payantes. A l'inverse, les résidences école comme les autres résidences à caractère social sont celles qui en comptent le moins (8) mais chez les premières toutes sont gratuites et incluses dans le loyer et pour les secondes seule l'utilisation de la laverie est payante.

Les loyers assez élevés constatés pour les chambres et T1 chez ces deux types de gestionnaire s'expliquent donc par un haut niveau de services offerts aux étudiants. Dans ces offres, on se rapproche de la pension de famille avec environnement rassurant... pour les parents et très peu de charges sont à ajouter au loyer mensuel.

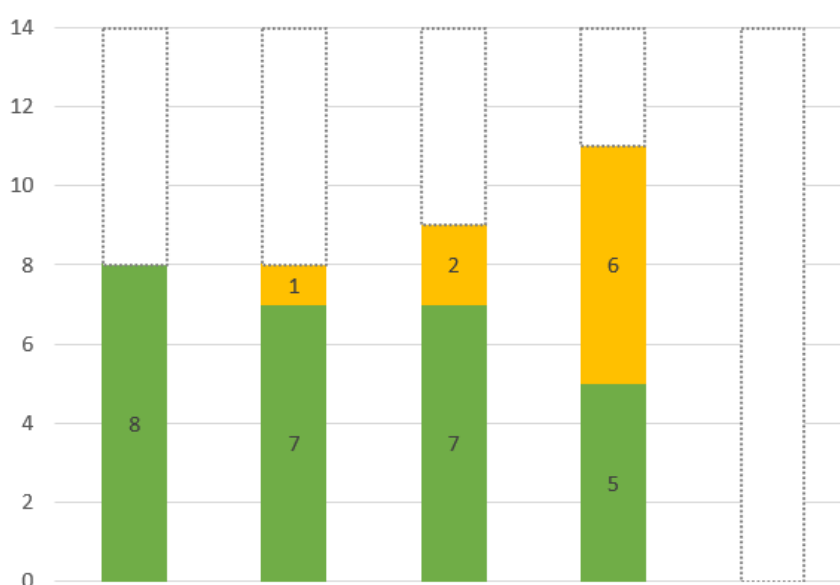
Les résidences sociales étudiantes (Crous, Bailleurs sociaux et associations) se situent dans la moyenne en mettant à disposition neuf prestations dont seulement deux payantes.

Enfin, à titre de comparaison, nous avons ajouté sur l'infographie ci-contre le parc diffus, qui n'offre, lui, aucun service à l'occupant.

### Relevé des prestations offertes, proposées et optionnelles chez les gestionnaires du parc dédié étudiant (2022)

		Résidences Ecole	Autres Résidences à caractère social	Résidences Sociales Etudiantes	Résidences Service	Parc Diffus
Prestations individuelles	Eau	●	●	●	●	○
	Electricité	●	●	●	○	○
	Chauffage	●	●	●	○	○
	Accès internet	●	●	●	●	○
	Fourniture linge de lit	○	○	●	●	○
	Ménage du logement	○	○	○	●	○
Prestations collectives	Gardien/concierge	●	●	●	●	○
	Animations	●	●	●	●	○
	Salle de sport	●	○	○	○	○
	Laverie	○	●	●	●	○
	Salle commune	●	●	●	●	○
	Parking	○	○	○	●	○
	Prêt petit matériel	○	○	○	●	○
Service petit-déjeuner	○	○	○	●	○	

Prestations incluses gratuites	8	7	7	5	
Prestations proposées payantes		1	2	6	
Prestations non proposées	6	6	5	3	14



Source : OTLE, 2022.



APPROCHE COMPARÉE DES LOYERS ET DES SERVICES PROPOSÉS PAR LES GESTIONNAIRES

## ... à l'offre hôtelière \*\*\*\*

Le paiement sera toujours individuel en fonction de l'usage / du recours au service. La prestation la plus couramment offerte et dont le prix est quasi-homogène (env. 3€) chez l'ensemble des gestionnaires est la laverie. Souvent d'ailleurs, il s'agit de la seule prestation payante comme chez les bailleurs sociaux ou le Crous.

### Des services hôteliers onéreux ... mais finalement très peu utilisés

Au-delà de l'utilisation de la laverie et de la fourniture de linge, trois services sont facturés uniquement par les gestionnaires privés et parfois assez lourdement.

Dans les résidences service, une option ménage est proposée aux étudiants : 70€ studio - 120 € à partir du T2 chez Les Belles Années par exemple.

Le parking, qui chez les autres gestionnaires est soit gratuit soit non proposé, est facturé de 10 à 50€/mois selon les résidences et l'opérateur.

Enfin, le service de petit-déjeuner n'est, de l'aveu même des gestionnaires privés, jamais demandé par les étudiants (au-delà de son coût prohibitif pour le porte-monnaie étudiant : 9€ en moyenne).

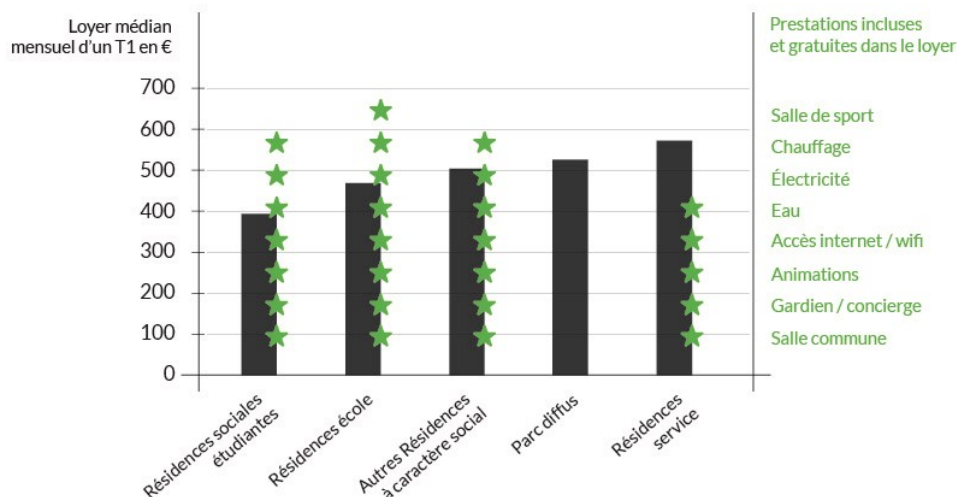
Ainsi, les fluctuations des services proposés (et leur éventuel coût) expliquent le loyer assez élevé dans les résidences école et les internats confessionnels où beaucoup de services sont inclus et gratuits. A l'inverse, elles permettent de relativiser l'offre étendue de services chez les gestionnaires privés : c'est eux qui en proposent le plus grand nombre (11), mais la moitié sont payants, avec un coût souvent très élevé, rendant leur utilisation exceptionnelle.

### Des niveaux de prestations inégales

Les résidences service qui semblent offrir, en apparence, des services clés en main sont également les gestionnaires qui font le plus souvent payer ces « facilités » aux étudiants.

Le meilleur rapport qualité de services / loyer reste à l'avantage des bailleurs sociaux et du Crous. Les résidences école et autres résidences à caractère social (FTJ, internats confessionnels) présentent le haut niveau de services gratuits mais la contrepartie réside dans des loyers individuels plus élevés.

Loyer médian d'un studio-T1 et niveau de prestations incluses dans le loyer par gestionnaire (2022)



Source : OTLE, 2022.



# Des choix d'hébergement finalement contraints par l'offre quantitative existante

## Près de 88 000 étudiants logés dans le parc privé diffus

Le choix d'une solution logement dépend donc pour l'étudiant largement de ses moyens financiers et des possibilités d'hébergement offertes, à savoir le nombre de logements susceptibles d'être proposé pour chaque solution d'hébergement.

Dans la 1<sup>re</sup> publication de l'OTLE, les chiffres de l'Insee sur le mode d'habiter des étudiants de la métropole de Lyon indiquaient que 31 % d'entre eux cohabitaient encore chez leurs parents et logiquement 69% décohabitaient, c'est-à-dire avaient un logement propre. Parmi les décohabitants, 34% habitaient seuls, 19% pratiquaient la colocation et 10% vivaient en concubinage.

En reprenant ces ordres de grandeur des modes d'habiter des étudiants de la métropole, et à partir des quelques 183 000 étudiants présents dans la métropole de Lyon, le nombre d'étudiants cohabitants serait d'environ 57 000, et celui des décohabitants de 126 000.

Le parc dédié totalisant 37 800 places en 2022, le parc privé diffus logerait approximativement 88 000 étudiants.

## Le coût financier très variable de la décohabitation pour un étudiant

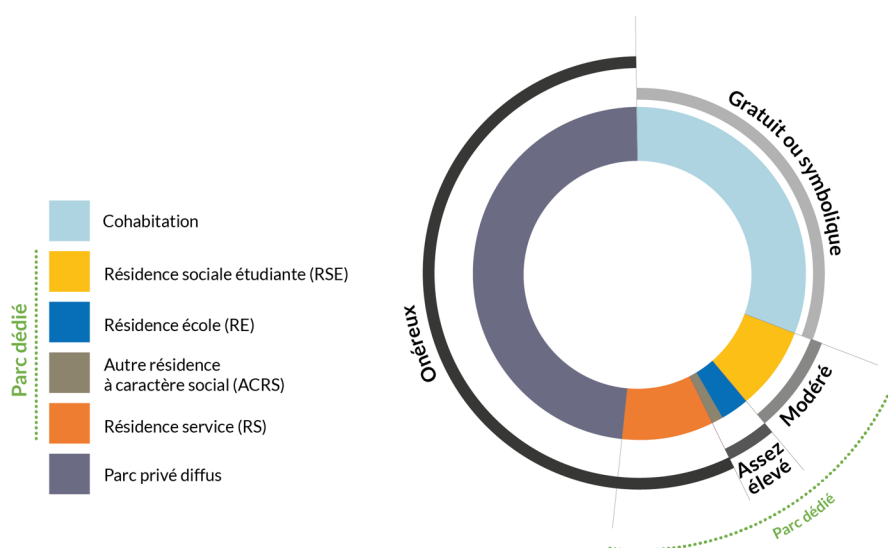
En considérant l'absence de loyer chez les étudiants logés chez leurs parents, le coût du logement peut être qualifié de modique.

En revanche chez les décohabitants, le coût financier varie fortement en fonction du mode de décohabitation, il apparaît :

- ⇒ modéré si l'étudiant loge dans un logement conventionné,
- ⇒ assez élevé s'il est logé dans un internat ou un FJT,
- ⇒ onéreux si la solution logement réside en une résidence service ou le parc privé diffus.

Dans la métropole de Lyon, environ un tiers des étudiants aurait ainsi un loyer gratuit à symbolique, moins d'un sur neuf un loyer modéré à assez élevé et chez plus de la moitié des étudiants, le loyer peut-être considéré comme onéreux.

### Coût financier du logement étudiant en fonction du mode de logement



Source : OTLE, 2022.

Directeur de la publication : **Damien Caudron**

Référent : **Nicolas Chausson** - [n.chausson@urbalyon.org](mailto:n.chausson@urbalyon.org)

Ce rapport résulte d'un travail associant les métiers  
et compétences de l'ensemble du personnel de l'Agence d'urbanisme

La réalisation de ce rapport a été permise par la mutualisation  
des moyens engagés par les membres de l'Agence d'urbanisme